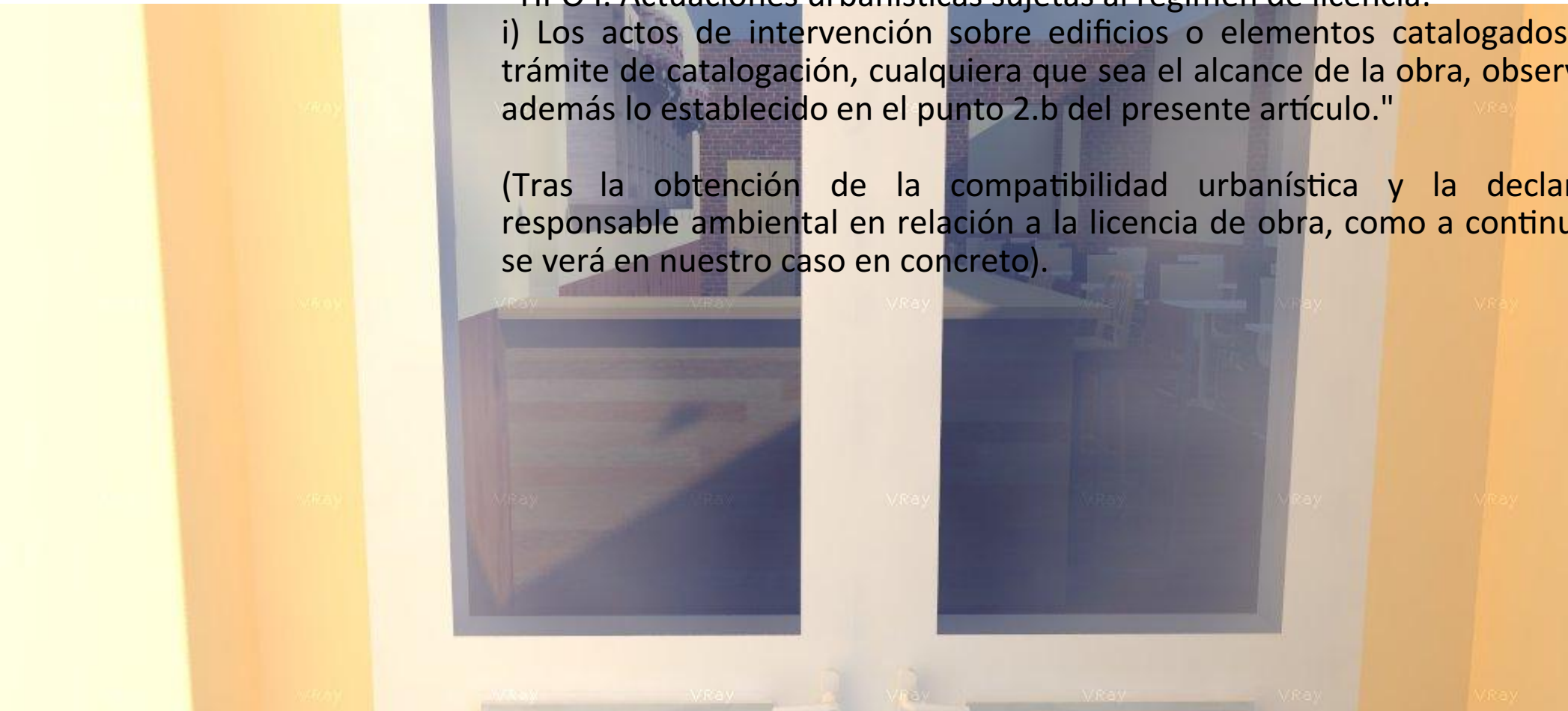


GESTIÓN Y DOCUMENTACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DE USO TERCIARIO DE BAJO SITUADO EN EDIFICIO CATALOGADO EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENSANCHE DE VALENCIA



1.1 OBJETIVOS

En esta sección se expresan los objetivos que se pretenden conseguir en el trabajo.

1.1.1 Conservación del patrimonio y de la arquitectura tradicional.

El inmueble objeto del trabajo está ubicado en una zona emblemática, como es el Ensanche de Valencia. Esta zona, no sólo se rige por un Plan Especial de Protección el cual deberemos cumplir en todo momento, sino que además en éste existen Bienes de Interés Cultural. Por todo ello, se realiza una investigación de la zona en general por la importancia de mantener intacto el patrimonio histórico y cultural de la zona, como en particular de nuestro edificio y de su correspondiente grado de protección que conlleva para la conservación de la arquitectura tradicional.

Para el desarrollo del trabajo se tiene en cuenta este mantra: 'la protección del patrimonio cultural y su entorno'. Nuestro edificio pertenece a este entorno con lo cual afectará por ejemplo, en la elección de la cartelería exterior en la fachada donde realizamos un estudio para mantener la estética de la fachada y buscar la suavidad y sutileza, que debe ir de la mano con la necesaria publicidad de la actividad. También afecta, a la elección del diseño interior buscando la esencia mediterránea característica de nuestra ciudad. Para la realización de la investigación urbanística se acudirá principalmente a la siguiente normativa:

PEP-1 (Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei Russafa Nord de Valencia)

Información sobre normativa urbanística municipal.- **Ayuntamiento de Valencia** (<http://www.valencia.es>).

1.1.1 Rentabilidad óptima del uso del inmueble.

Se trata de un bajo que está en desuso, obviamente mantenerlo vacío conlleva unos gastos como por ejemplo: el Impuesto de Bienes Inmuebles, la Comunidad de Propietarios, etc., los cuales, sin explotar el inmueble no se recuperan de ninguna forma. De forma escueta diremos que con el bajo en desuso la propiedad pierde dinero.

Por tanto, el objetivo que se busca es la explotación óptima del bajo rigiéndose al uso terciario permitido más rentable. La elección de la actividad a explotar se elige realizando un estudio de los negocios cercanos al inmueble objeto del trabajo y siguiendo la línea mediterránea que buscamos.

1.1.2 Gestión y documentación necesaria para la solicitud de Licencias.

El objetivo principal, es la redacción de todos los documentos necesarios que se deben entregar al Ayuntamiento de Valencia para solicitar la obtención de la correspondiente Licencia ambiental conforme a la nueva Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana.

Para ello, debemos realizar una investigación relativa al tipo de licencia ambiental que requiere nuestro local en particular. Y, obviamente, de los documentos necesarios para el tipo de licencia que se requiere en la nueva ley que nos ocupa (informe urbanístico municipal previo).

La nueva Ley 6/2014 de 25 de julio, de la Generalitat de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana, recoge actualmente, las AUTORIZACIONES AMBIENTALES, teniendo por objeto el control ambiental de las actividades susceptibles de producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar riesgos o daños a las personas o el medio ambiente, distinguiendo los diferentes tipos de actividades en tres anexos de la propia norma y en función de ser actividades recogidas en uno u otro de éstos; e inclusive en el caso de no cumplirse de pleno todos los requisitos establecidos de respecto con el Medio. Dando lugar a la exigencia bien de AUTORIZACION AMBIENTAL INTEGRADA (actividades anexo I), LICENCIA AMBIENTAL (actividades anexo II), o bien a la DECLARACIÓN RESPONSABLE AMBIENTAL (si bien actividad del anexo III pero con alguna deficiencia del total de la exigencia), y, finalmente a la posible COMUNICACIÓN DE ACTIVIDADES INOCUAS (actividades recogidas en el Anexo III que cumplen de pleno con lo para ellas establecido).

Sin perjuicio en el trámite siguiente, sobre tramitación, con licencia de obra tipo I, por ser edificio catalogado. Artículo 9, i) de la Ordenanza de 2012, reguladora de obras de edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia.

"TIPO I. Actuaciones urbanísticas sujetas al régimen de licencia:

i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos catalogados o en trámite de catalogación, cualquiera que sea el alcance de la obra, observando además lo establecido en el punto 2.b del presente artículo."

(Tras la obtención de la compatibilidad urbanística y la declaración responsable ambiental en relación a la licencia de obra, como a continuación se verá en nuestro caso en concreto).

